

新加坡私人住宅市场

房地产数据趋势与分析



2022 年第三季度

Copen Grand 住宅项目艺术效果图

尽管目前租金涨幅是自 2007 年以来最快的一次，租赁需求仍出现反弹。

政府在 2022 年 9 月 30 日推出一系列新的房地产降温措施，旨在通过缓和房屋需求和维持稳健的借贷来促进可持续的房市发展。

在新条规之下，新加坡金融管理局 (MAS) 将用于计算房贷的总偿债率 (TDSR) 中期利率下限提高 0.5%。此外，私宅业主须等待 15 个月才能购买非津贴转售组屋。此条规并不适用于 55 岁及以上，从私宅搬到四房式或更小的转售公寓的人士。

新降温措施的影响

这一轮降温措施距离 2021 年 12 月实施的降温措施还不到一年。去年，政府收紧总偿债率 (TDSR) 至 55%，同时调高新加坡人和新加坡永久居民购买第二套及以上的房产时支付的额外买方印花税 (ABSD)。

由于贷款抵押利率持续攀高，并且考虑到利率压力测试很快将冲破瓶口，政府进一步收紧总偿债率的举动并不令人意外。许多银行提供的房屋贷款固定利率已经突破 3.5%，而浮动利率也逐步逼近 3%。

到 2023 年初，这两种利率有可能达到 4%。这是因为明年美联储或将持续加息，以降低顽固的高通胀率。

总偿债率收紧对市场或许不会带来太大的影响，尤其是豪华房市。这是因为调整幅度不大，而许多买家已经开始谨慎行事了。尽管收紧贷款，财富金字塔顶端的投资者们也有足够的现金或资本来资助他们置产。部分人士或将调动其他投资基金，用于减轻房屋贷款。

图 1 市场概要



表 1 非有地住宅的价格中位值

Market Segment	Type of Sale	Q2 2022	Q3 2022	Q-o-Q % change
Overall	All	\$1,626	\$1,767	8.7%
CCR	New Sale	\$2,751	\$2,811	2.2%
	Resale	\$1,989	\$2,044	2.7%
	Sub Sale	\$2,707	\$2,597	-4.1%
	Overall	\$2,490	\$2,591	4.0%
RCR	New Sale	\$2,263	\$2,437	7.7%
	Resale	\$1,586	\$1,620	2.1%
	Sub Sale	\$1,984	\$2,054	3.5%
	Overall	\$1,985	\$1,806	-9.0%
OCR	New Sale	\$1,774	\$2,094	18.0%
	Resale	\$1,252	\$1,284	2.6%
	Sub Sale	\$1,557	\$1,616	3.8%
	Overall	\$1,349	\$1,599	18.5%

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

私宅业主在购买大型转售组屋时面临更大障碍，因此转售组屋的买家群体将会缩小。反过来，这可能导致组屋升级者将花更长时间来出售组屋，或是获得更小的销售收益，从而阻碍他们升级至私宅。

一些不愿意等待 15 个月的私宅业主很大机会将转向私宅转售市场。这些买家可能会在郊区寻找更便宜的转售公寓，或是在城市边缘区寻找较小的公寓。

图 2 所有市场区隔的房价皆出现上涨



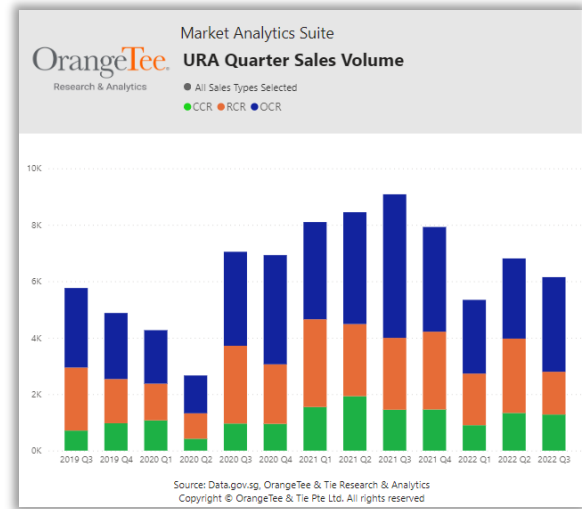
房价

根据新加坡市区重建局（URA）的数据，私人住宅的整体价格指数攀升速度较快。自第二季度增长 3.5%后，在第三季度环比增长 3.8%，并在最近一个季度创下历史新高（见图 1）。2022 年首三个季度，房价上涨了 8.2%。这比 2021 年首九个月录得的 5.3%涨幅还要大。上个季度的房价上涨主要由非有地房产推动，上涨了 4.4%。有地房产在今年第三个季度上涨了 1.6%。

以市场区隔来看，中央区以外的房价涨幅最大，达 7.5%。这是自 2009 年第三季度以来幅度最大的季度增长，达 16.1%。黄金地段，即核心中央区的非有地房产价格环比上涨 2.3%；城市边缘区，即其他中央区的房价则环比上涨 2.8%（见图 2）。

中央区以外房价大幅上涨可归因于上个季度新非有地房产的中位价飙升。房价在 2022 年第二季度上涨了 18%，从原先的每平方米 1,774 新元上涨至 2022 年第三季度的每平方米 2,094 新元，创下中央区以外中位价的纪录。上个季度，中央区以外的新非有地房产销量也有所上涨，从 2022 年第二季度的 471 套暴涨至 2022 年第三季度的 1,237 套。因此，较高的中位价再加上大量此类交易，导致中央区以外的整体指数大幅上涨。

图 3 销售量下滑 9.7%



新加坡市区重建局的《房地产资讯系统》数据显示，上个季度新房供应量剧增，而且都以至少每平方英尺 2,000 新元的价格售出。这推动了中央区以外的非有地新房价格高涨。中央区以外总共售出 939 套新非有地房产以交易中位价为至少每平方英尺 2,000 新元，而其中 21 套的每平方英尺价格更是超过 2,400 新元。

上个季度，中央区以外非有地房产的最高成交价是位于实龙岗的迎昕园（The Gazania）一套占地 463 平方英尺的永久产权公寓，成交价为每平方英尺 2,556 新元。其次是位于宏茂桥的曲水伦庭（Lentor Modern）一套占地 732 平方英尺的租赁产权公寓，成交价为每平方英尺 2,513 新元。

上一季度，中央区以外成交的非有地房产项目中，中位价超过每平方英尺 2,000 新元的项目为曲水伦庭（每平方英尺 2,108 新元，512 套）、AMO Residence（每平方英尺 2,110 新元，362 套）以及 Sky Eden@Bedok（每平方英尺 2,119 新元，120 套）。

销售量

由于利率和房价皆出现上涨，上个季度的销量出现下滑。新加坡市区重建局数据显示，整体销量下滑了 9.7%，从 2022 年第二季度的 6,811 套下滑至第三季度的 6,148 套。（见图 3）。新房和转售房的销量都出现下滑迹象。新房销量（不包括执行共管公寓）从 2022 年第二季度的 2,397 套下跌至 2022 年第三季度的 2,187 套，跌幅为 8.8%。同期，二手房销量跌幅达 12.2%，从 4,236 套下跌至 3,719 套。

豪华私宅

上个季度，豪华房宅的需求相对稳定。根据新加坡市区重建局《房地产资讯系统》数据，核心中央区在 2022 年第三季度售出 1,265 套私宅，比 2022 年第二季度的 1300 套轻微下跌 2.7%（见图 4）。

核心中央区的新房销量（有地和非有地房产）轻微上涨 1.2%，从 2022 年第二季度的 573 套增加至 2022 年第三季度的 580 套。同期的转售量同样从 721 套下跌至 678 套，共下降了 6%。

核心中央区的转售公寓和新公寓售价在上个季度皆有所上涨。新公寓的平均价格从 2022 年第二季度的每平方英尺 2,788 新元上涨至第三季度的每平方英尺 2,860 新元，涨幅为 2.6%。转售公寓的平均价格同期上涨 2.9%，从每平方英尺 2,085 新元上涨至每平方英尺 2,145 新元（见图 5）。

在缺乏新大型项目的情况下，许多现有的项目得以在过去三个月内售出其剩余单位。上个季度，核心中央区最畅销的新公寓项目为 Hyll on Holland（73 套）、绿墩雅苑（Leedon Green，66 套）、Perfect Ten（66 套）、海德丽苑（The Hyde，39 套）和铂尔曼阁（Pullman Residences Newton，38 套）（见图 6 和 7）。

图 4 豪华房宅的需求相对稳定

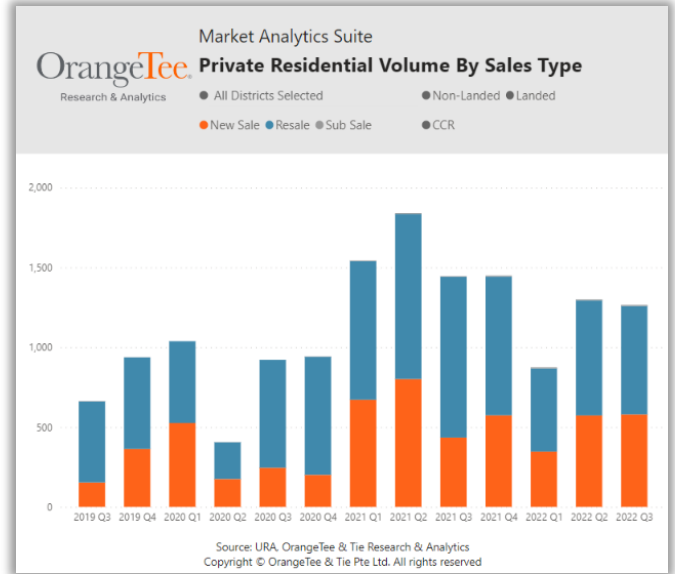


图 5 上个季度，新建和转售公寓价格上涨

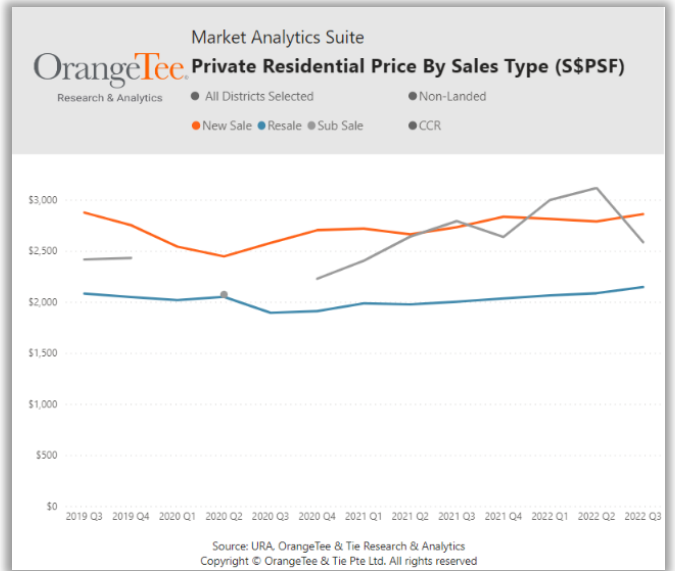


图 6 核心中央区最畅销新项目



图 7 核心中央区最畅销新项目（新元/每平方英尺）

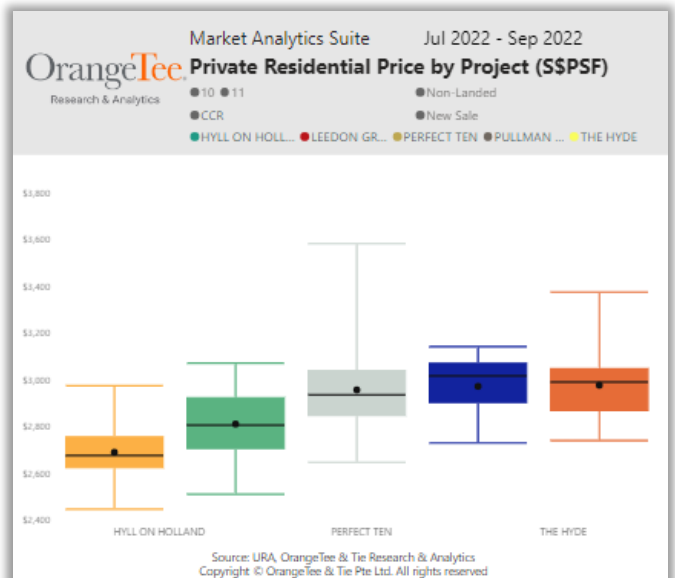


图 8 上个季度，其他中央区私人住宅销量下跌

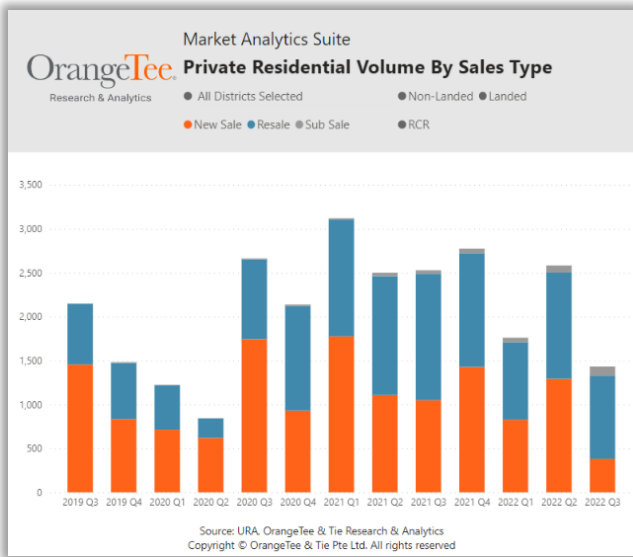


图 9 其他中央区公寓价格整体上涨 6.2%

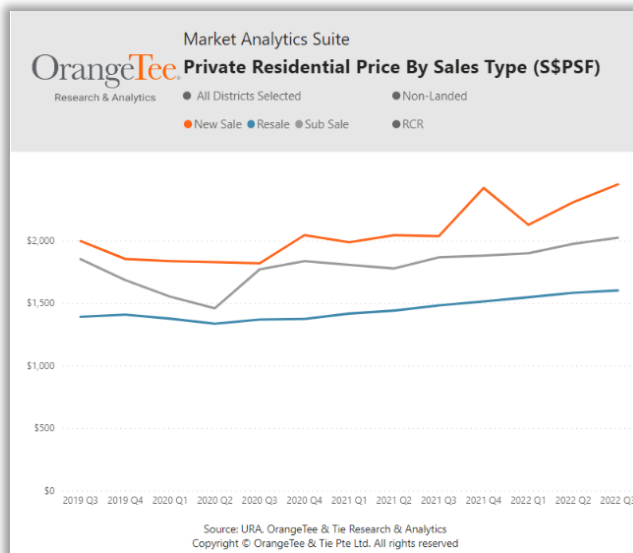


图 10 其他中央区最畅销的新项目

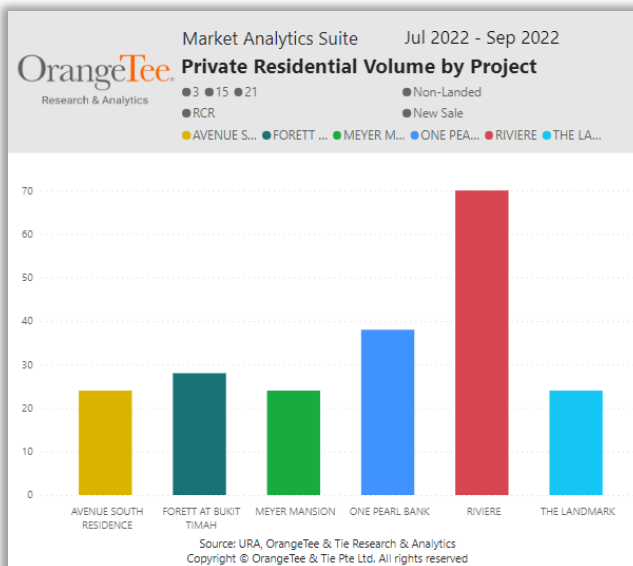
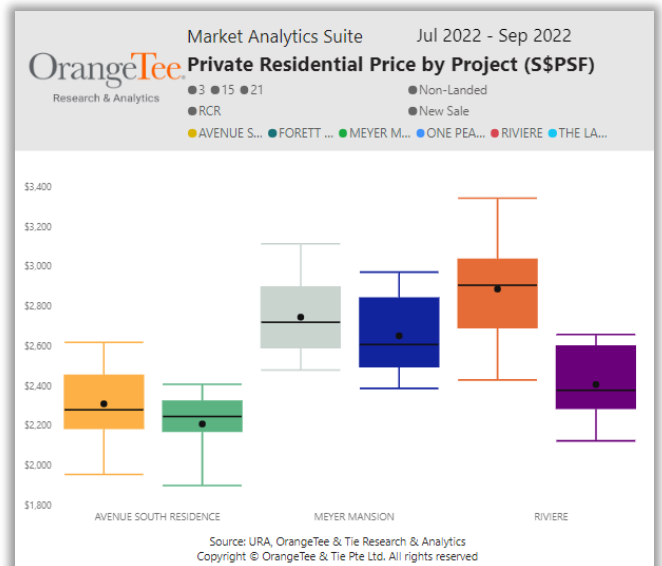


图 11 其他中央区最畅销新项目（新元/每平方米）



中档私宅

继第二季度惊人的销量后，城市边缘的销量在上个月出现下滑。根据新加坡市区重建局《房地产资讯系统》的数据，其他中央区的私人住宅销量（不包括执行共管公寓）从 2022 年第二季度的 2,583 套下跌至 2022 年第三季度的 1,432 套，跌幅达 44.6%（见图 8）。

新房和转售房屋的销量都出现下滑，同期分别下跌 70.5%（从 1,293 套减少至 382 套）和 22%（从 1,210 套减少至 944 套）。

由于市场缺乏新项目，其他中央区的新公寓和转售公寓（不包括执行共管公寓）的房价持续攀升。新非有地房产的平均价格从 2022 年第二季度的每平方英尺 2,306 新元上涨至第三季度的每平方英尺 2,449 新元，涨幅为 6.2%。同期，转售公寓的价格从每平方英尺 1,581 新元上涨至每平方英尺 1,600 新元，涨幅为 1.2%（见图 9）。

上个季度，其他中央区最畅销的新项目为瑞雅嘉苑（Riviere, 70 套），紧随其后的是万宝轩（One Pearl Bank, 38 套）、福瑞轩（Forett at Bukit Timah, 28 套）、美雅豪苑（Meyer Mansion, 24 套）、The Landmark（24 套）和南峰雅苑（Avenue South Residence, 24 套）（见图 10 和 11）。

大众化私宅

上个季度，市场由三个主要项目所推动——曲水伦庭 (Lentor Modern)、AMO Residence 和 Sky Eden@Bedok。根据新加坡市区重建局《房地产资讯系统》的数据，中央区以外的私人住宅销量（不包括执行共管公寓）从 2022 年第二季度的 2,813 套增加至 2022 年第三季度的 3,186 套，涨幅达 13.3%（见图 12）。

推出三项新项目后，新私宅销量（有地和非有地房产）飙涨 154.7%，从 2022 年第二季度的 488 套增加至 2022 年第三季度的 1,243 套。同期，转销量也从 2,241 套下跌至 1,852 套，下跌了 17.4%。

由于这三项新推出的项目都以新基准价格出售，新公寓价格（不包括执行共管公寓）飙涨 14.9%，从 2022 年第二季度的每平方英尺 1,801 新元上升至 2022 年第三季度的每平方英尺 2,069 新元。转售公寓（不包括执行共管公寓）的价格同期仅小幅上涨 2.1%，从每平方英尺 1,265 新元上涨至每平方英尺 1,292 新元（见图 13）。

中央区以外最畅销的住宅项目（不包括执行共管公寓）为曲水伦庭 (Lentor Modern, 512 套)、AMO Residence (362 套)、Sky Eden@Bedok (120 套)、迎昕园 (The Gazania, 33 套) 和沁水轩 (The Watergardens at Canberra, 28 套)（见图 14 和 15）。

图 12 中央区以外的私人住宅销量持续上涨

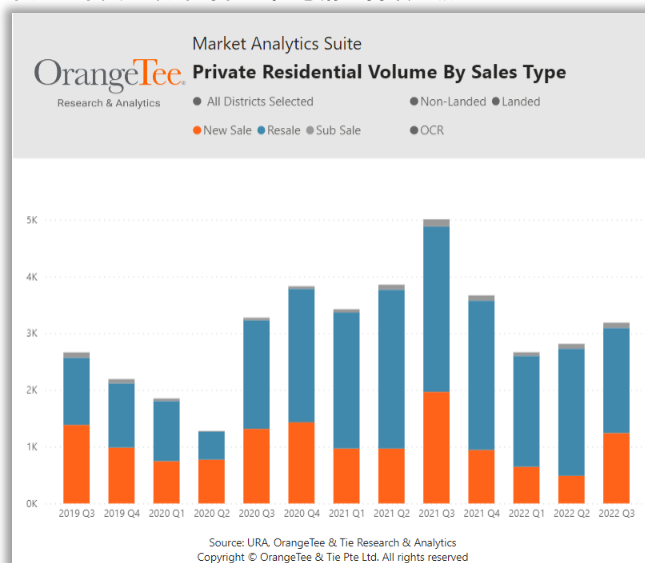


图 13 上个季度，新建和转售公寓价格上涨

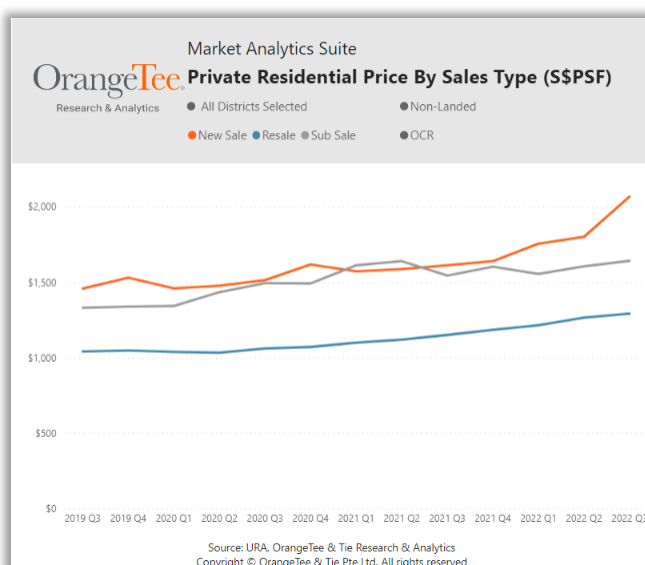


图 14 中央区以外最畅销的新项目

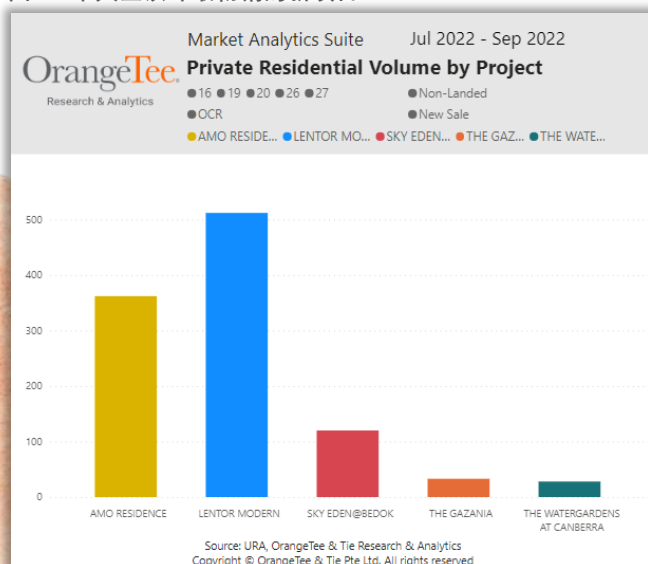
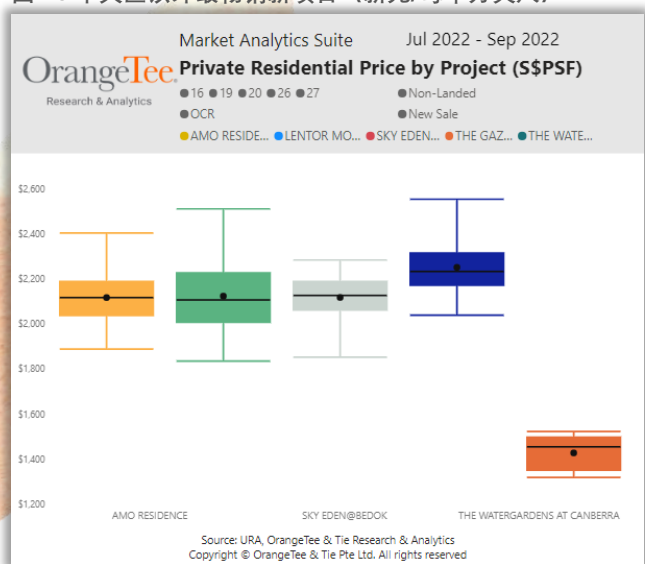


图 15 中央区以外最畅销新项目（新元/每平方英尺）





Perfect Ten 项目艺术效果图

“

由于更多租客签署长租约，我们预计整体租赁量将进一步下跌，因为随着时间推移租赁活动将会减少。长租约也会导致租赁市场供应不足。由于存量有限，租金飙升的问题或许无法快速得到缓解。

~ 孙燕清



曲水伦庭 (Lantor Modern) 项目艺术效果图

图 16 租赁量在第三季度出现反弹

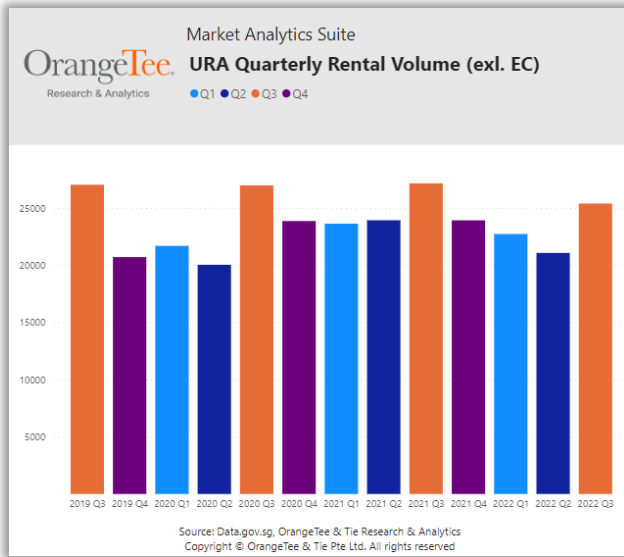


图 17 租金环比上涨 8.6%

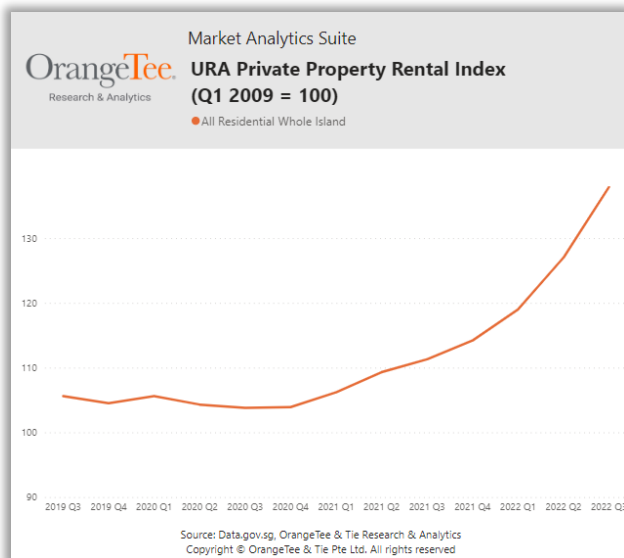
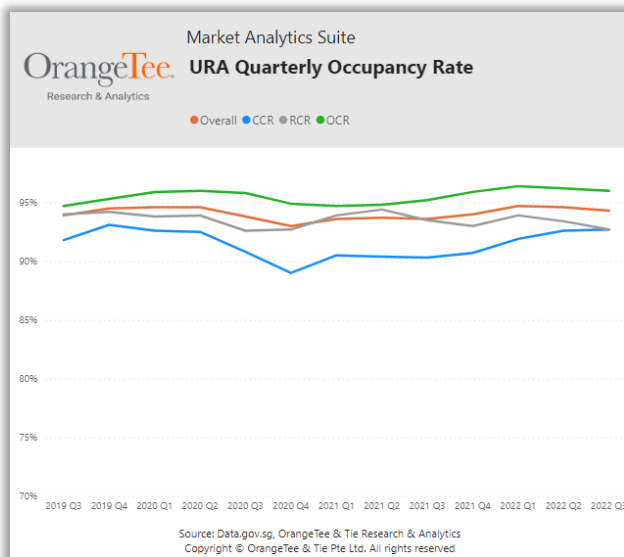


图 18 整体入住率为 94.3%



租赁市场

由于租金的季度涨幅 (11.4%) 是自 2007 年第三季度以来最快的一次, 租户上个季度的预算被逼至极限。根据新加坡市区重建局数据, 租金继今年第二季度上涨 6.7% 后, 在第三季度快速攀升 8.6%, 创下新高。(见图 17)。在过去九个月内, 租金上涨了 20.8%。

尽管租金上涨, 租赁需求仍在第三季度出现反弹。从 2022 年第二季度的 21,068 套增加至 25,382 套, 涨幅达 20.5% (见图 16), 而入住率在 2022 年第三季度仍维持 94.3% 的高位 (见图 18)。

由于许多业主将租金调涨至高于市场水平, 租金正大幅上涨中。由于需求远超过供应, 这些单位很容易被价高者得, 许多租户都同意支付更高的租金。为了保障有房可租同时享有更优价格, 租户们纷纷签署长达三年的长期租约。越来越多房东将高涨的按揭还款和生活成本转嫁到租客身上, 利率上涨和恶性通货膨胀更加剧整个情况。不断攀升的租赁成本正在挤压租客的可负担性。部分租客也转向组屋市场, 因为租金更便宜一些。

租金飙升的问题或许无法快速得到缓解。由于更多租客签署长租约, 我们预计租赁量将再次下跌, 因为随着时间推移租赁活动将会减少。长租约也会导致租赁市场供应不足。购买无津贴转售组屋的私宅业主受 15 个月等待期影响, 将在这段时间选择租房, 加剧租赁需求。然而, 明年将会有更多房屋竣工。从 2023 年中开始, 这或将放缓租金上涨的速度。

前景展望

私人住宅市场预测（有地及非有地，不包括执行共管公寓）

指标	2019	2020	2021	2022 年 第二季度	2022 年 第三季度	2022 年 第一至第 三季度	2022 年市场 预测	2023 年市场 预测
整体								
新加坡市区重建局房产价格指数（价格变动，包括执行共管公寓）	2.7%	2.2%	10.6%	3.5%	3.8%	8.2%	9%至 11%	5%至 8%
销量（单位）	19,150	20,909	33,557	6,811	6,148	18,302	21,000 至 22,500	19,000 至 22,500
新住宅市场								
价格变动	7.5%	0.8%	13.2%	10.8%	1.1%	4.3%	6%至 7%	5%至 8%
销量（单位）	9,912	9,982	13,027	2,397	2,187	6,409	7,500 至 8,000	8,500 至 10,000
转售市场								
价格变动	3.6%	-3.9%	5.7%	4.5%	3.5%	8.7%	9%至 10%	5%至 8%
销量（单位）	8,949	10,729	19,962	4,236	3,719	11,332	13,000 至 14,000	10,000 至 12,000
租赁市场								
新加坡市区重建局租金指数（价格变动，包括执行共管公寓）	1.4%	-0.6%	9.9%	6.7%	8.6%	20.8%	26%至 29%	13%至 16%
租赁量（套）	93,960	92,537	98,605	21,068	25,382	69,169	91,000 至 95,000	85,000 至 90,000

来源：新加坡市区重建局和橙易研究与咨询部

利率快速攀涨、地缘政治危机压力加剧，以及全球经济衰退风险导致投资者们对股票和风险较高的资产失去信心。部分人士倾向于投资房地产，因为大部分人将房地产视为避风港资产或是防范通货膨胀的工具。

强稳的家庭资产负债表、国内紧张的劳动力市场以及持续的收入增长，都将支撑房屋需求。虽然按揭利率和房价持续上涨将挤压买家，但一些人将在利率再次上涨之前置产。

新的降温措施出台后，房价或将持续上涨。我们将今年全年的房价涨幅预测提高至 9%至 11%之间。2022 年将售出大约 21,000 套至 22,500 套私宅（不包括执行共管公寓）。

由于通胀压力在近期内不会平息，美联储很可能继续加息。如果利率迈向 4%，用于计算总偿债率的利率或将在明年再次修订至 4.5%。按照这个速度，更多买家将受到影响，而房屋需求或将大幅回落。

对投资者和房东来说，飙升的租金则缓冲了高按揭还款带给他们的影响。如果按揭利率持续上涨，并且随着明年更多房屋项目竣工，将加剧房地产市场的竞争。在更高的按揭还款的压力下，一些房东或许面临难题。当房产税和生活成本进一步上升，情况可能会恶化。

有关研究咨询，请联系我们。若您想了解更多项目信息，请联络您选择的橙易房地产经纪。

翻译：



Christine Sun 孙燕清
Senior Vice President
christine.sun@orangetee.com



Timothy Eng 翁勇傑
Assistant Manager
timothy.eng@orangetee.com



Kenneth Tan 陈俊良
Research Analyst
kenneth.tan@orangetee.com



<https://www.juwaiiqi.com/>